2.4 Regolarità urbanistica

LOTTO UNICO

Dall'estratto di P.R.G. del Comune di Bagheria (approvazione Arta n. 35 17/03/17 con Delibera comunale n. 59 del 12/08/2020) si evince che i Corpi A-B-C-D costituenti il Lotto Unico e facenti parte di un unico edificio, ricadono nella Z.T.O. denominata "***B2 - Aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio***" e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione modificate dalla Delibera di Adozione Commissariale n. 74 del 09.10.2013.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 4 mc/mq;

- altezza massima Hm = 11 m;

- distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della

concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro

Inoltre l'edificio di cui fanno parte gli immobili costituenti il Lotto Unico, ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, abrogata dal D.Lgs. n. 42/04.



Stralcio del PRG del Comune di Bagheria con individuazione del fabbricato su cui insistono i Corpi costituenti il Lotto Unico

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.5 Regolarità edilizia

LOTTO UNICO

Previa indagine presso gli uffici tecnici del Comune di Bagheria e l'analisi della documentazione reperita, risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del fallimento, è stato realizzato tramite:

- Concessione edile n. 77/1987 del 18.08.1987, prat. n. 863/7, con parere favorevole della C.E. del 05.02.1987 verbale 3/5;
- Concessione edile in variante n. 85/1990 del 02.11.1990, prat. n. 863/7, con parere favorevole della C.E. del 12.04.1990 verbale 10/3, per "*l'ampliamento del primo e secondo piano nell'immobile già composto da piano terra, primo e secondo*…";
- Concessione edile in sanatoria n. 222/2009 del 24.08.2012, prat. n. 868/N.C.E., per "*il mantenimento dei lavori di ampliamento al piano terra (sub. 7 – 8), completo destinato a magazzini, ampliamento del piano primo (sub 6), completo destinato a civile abitazione, e all'ampliamento del piano secondo (sub 4), da completare e destinare a civile abitazione e per l'esecuzione delle opere di completamento consistenti nella definizione del piano secondo e dei prospetti dell'intero immobile con intonaci di tipo Li Vigni di colore scelto nella gamma delle terre naturali chiare.*";

Inoltre per il solo piano terra è stata presentata una pratica:

- SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. 03/14 del 15.01.2014, per opere di "*demolizione di n.2 tramezzi per diversa distribuzione interna al piano terra per formare due unità immobiliari con diversa consistenza rispetto alle attuali senza cambio di destinazione d'uso; realizzazione di n.2 tramezzi per quanto suddetto; completamento del fronte edilizio; modificare l'impianto elettrico*".

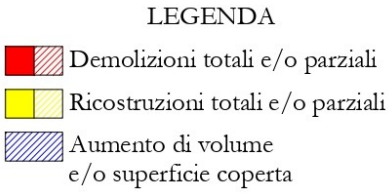
Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

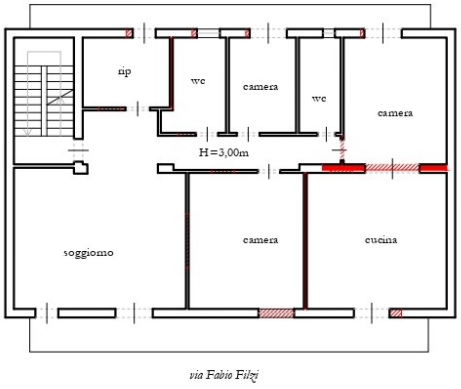
CORPO A

- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

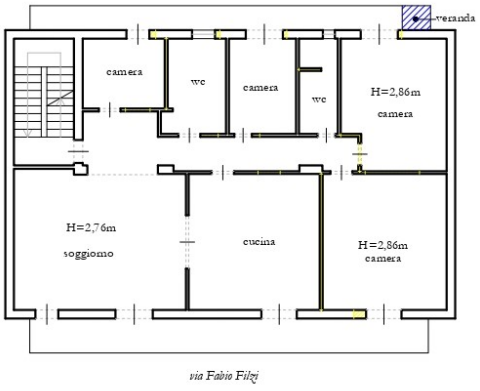
Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 222/09 e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Trasformazione in porta finestra dell'apertura presente in cucina;
- Traslazione di alcune aperture su prospetto principale e su retroprospetto in misura pari a 15-30 cm;
- Traslazione di alcuni vani porta e tramezzi interni;
- Diversa destinazione d'uso del vano catastalmente adibito a ripostiglio e oggi adibito a cameretta su retroprospetto;
- Diversa destinazione d'uso del vano catastalmente adibito a camera e oggi adibito a cucina, e viceversa;
- Minore altezza utile interna che varia da 2,43 m a 2,86 m, in progetto indicata pari a 3,00m.





Progetto - Secondo piano



Rilievo - Secondo piano

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere alla regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, in quanto realizzata su fronte non prospiciente pubblica via e/o piazza, e successivamente, come meglio descritto in seguito, alla presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per l'intero edificio. Infine sarà necessaria la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 e quindi delle certificazioni degli impianti elettrico, idrico, termico e a gas, per i quali non è possibile prevedere in tal sede le spese per l'adeguamento degli stessi impianti alla normativa vigente.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia imputabili esclusivamente al Corpo A:

- Presentazione istanza ai sensi dell'Art.20 della L.R. 4/2003 (chiusura veranda) compreso di oblazioni e diritti di segreteria.....700,00 €;
- Certificazione dell'impianto elettrico.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto idrico.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto a gas.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto termico.....500,00 €;
- Redazione certificazione energetica APE.....250,00 €;

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it